

**TEXTO VIGENTE**  
**Última reforma publicado P.O. 14 de Abril de 2000.**

EL CIUDADANO JUAN S. MILLAN LIZARRAGA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, a sus habitantes hace saber:

Que por el H. Congreso del mismo, se le ha comunicado lo siguiente:

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, representado por su Quincuagésima Sexta Legislatura, ha tenido a bien expedir el siguiente,

**DECRETO NÚMERO 330\***

**LEY DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RURALES  
DEL ESTADO DE SINALOA**

**Artículo 11.** La presente ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las bases, supuestos y procedimientos a que deberá sujetarse la regularización de la propiedad de predios rurales dedicados a las actividades agrícolas, silvícolas, ganaderas o cualquier otra siendo lícita y construcciones dedicadas a casa-habitación y demás construcciones que se encuentren en los predios rurales, cuya posesión sea ejercida por personas físicas en concepto de propietario, por más de cinco años, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

**Artículo 21.** Para los efectos de esta ley, se consideran predios rurales aquellos que se encuentren fuera del perímetro determinado como zona urbana, en los términos de la Ley de Catastro del Estado.

**Artículo 31.** Son objeto de la presente ley, los predios rurales cuya superficie no exceda de lo previsto por el Artículo 27, Fracción XV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como las construcciones dedicadas a casa-habitación y demás construcciones que se encuentren en los predios rurales.

Los predios sujetos al régimen ejidal o comunal y los considerados dentro de las zonas federales, no serán materia del procedimiento de regularización que esta ley establece.

**Artículo 41.** Cualquier persona física que ejerza la posesión en los términos establecidos en el artículo 11 de esta ley, sobre un predio rural de los considerados en el artículo anterior, párrafo primero, y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no cumpla con los requisitos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, podrá proceder a la regularización de la propiedad del inmueble, mediante el procedimiento administrativo especial que se establece en este ordenamiento.

**Artículo 51.** La persona física que se encuentre en el supuesto señalado en el artículo anterior, podrá acudir ante cualquier Notario Público del lugar en que se encuentre ubicado el predio en cuestión, y a falta de éste, ante el Juez de Primera Instancia cuya jurisdicción comprenda el lugar

---

\*Publicado en el P.O. No. 45 de 14 de abril del año 2000.

de ubicación del propio predio, quien actuará por receptoría, para acreditar que cumple con los requisitos y condiciones exigidos por esta Ley de Regularización de Predios Rurales del Estado de Sinaloa.

El Notario Público o el Juez que actúe por receptoría, en su caso, procederá en ejercicio de las facultades que para autenticar actos y hechos jurídicos conceden a estos fedatarios públicos los artículos 21, 31, 41, 12, 13, 14, 18 y demás relativos de la Ley del Notariado del Estado de Sinaloa.

**Artículo 61.** El Notario Público o el Juez, en su caso, hará saber al promovente previa información proporcionada por el mismo si el predio de que se trate es susceptible de ser legalizado por esta vía; de ser así, se le informará del formato de solicitud con el que puede dar inicio al procedimiento.

**Artículo 71.** A la solicitud deberán acompañarse los siguientes documentos:

1. Copia certificada del acta de nacimiento o identificación personal expedida por autoridad oficial;
2. Si el predio estuviere catastrado a nombre de persona determinada: plano y certificado expedido por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, que contenga, si contare con estos datos, el nombre del propietario o poseedor del predio, su ubicación, medidas y colindancias, superficie catastral, valor fiscal o catastral, antecedentes de propiedad si lo hubiere; además, en dicho documento deberá especificarse que el predio no está sujeto al régimen ejidal, comunal o ubicado en zona federal;
3. Si el predio no estuviere catastrado a nombre del interesado: plano topográfico que deberá contener la ubicación del predio, medidas y colindancias, autorizado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa o por perito topógrafo, Ingeniero Civil o Arquitecto.
4. En caso de que el predio no se encuentre catastrado a nombre de persona determinada; constancia o certificación de la Presidencia Municipal, Síndico o Comisario de la ubicación del inmueble donde haga constar el nombre del poseedor, nombre del predio si lo tuviere, medidas, superficies, colindancias del predio y si el mismo está destinado a actividades agrícolas, silvícolas o ganaderas o cualquier otra siendo lícita; esta constancia deberá estar firmada de conformidad por la mayoría de los colindantes del predio.
5. Escritura o título de propiedad, privado o público, si la hubiere, que no reúna los requisitos legales para su inscripción;
6. Constancia expedida por la Comisión Nacional del Agua, en el caso de que el predio colinde con cauces de ríos o lechos lacustres federales, en la que se especifique que dicho predio no invade la Zona Federal;
7. Constancia expedida por la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado, donde se asiente que el inmueble respectivo no está dentro de la superficie de predios que pertenecen a ejidos o comunidades agrarias.
8. Declaración bajo protesta de decir verdad, en la que el solicitante manifieste encontrarse en posesión, por más de cinco años, del predio materia de la solicitud, en concepto de

propietario, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe.

**Artículo 81.** Satisfechos los requisitos anteriores, el Notario Público o el Juez continuará con la integración del expediente; con este propósito citará a los colindantes del predio a regularizar a fin de que éstos declaren sobre los siguientes hechos:

- a) Que el interesado dedica el predio a actividades agrícolas, silvícolas, ganaderas o cualesquiera otra siendo lícita;
- b) Que el interesado ha poseído el predio por un lapso ininterrumpido no menor de 5 años; y
- c) Que dicha posesión ha sido en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y de buena fe.

Los colindantes deberán expresar ante el Notario Público sus generales, así como la razón de su dicho, debiendo quedar asentadas por escrito y anexarse dicha constancia al expediente.

**Artículo 91.** El mismo procedimiento se seguirá para acreditar la posesión ejercida en los términos de esta ley, respecto de los predios rurales con construcciones, pudiendo tramitarse en forma conjunta con los que se destinen a las actividades productivas lícitas antes citadas.

**Artículo 10.** Una vez integrado el expediente con la documentación a que se refieren los artículos 71, 81 y 91 de este ordenamiento, el Notario o el Juez, en su caso, procederá a ordenar la publicación de un edicto por una sola vez, en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa"; además, dicho edicto deberá fijarse en los estrados de la Presidencia Municipal o de la Sindicatura, en su caso, durante ocho días naturales. En el edicto se hará saber la tramitación de las diligencias, y se citará a los que se crean con derechos para que se presenten a oponerse.

La parte del Periódico Oficial del Estado en el que aparezca la publicación del edicto, se agregará al expediente. Así como constancia de la Presidencia Municipal o de la Sindicatura, en su caso de que fijó el edicto en los términos ordenados en este precepto.

Satisfechos los requisitos anteriores, el Notario agregará al apéndice el expediente formado como un solo documento; al expedir el testimonio respectivo podrá transcribir total o parcialmente el contenido de dicho expediente según lo considere conveniente o necesario.

**Artículo 11.** Si durante el procedimiento se presentare cualquier interesado a reclamar algún derecho sobre el predio en cuestión, se suspenderá de plano todo trámite, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y términos que establece la legislación civil vigente en el Estado.

**Artículo 12.** Cumplido con lo previsto en los artículos que anteceden, el Notario Público o el Juez, en su caso, hará constar mediante acta destacada que levante la certificación de que han quedado satisfechos los requisitos señalados en los artículos 7º, 8 y 10 de la presente ley, misma acta que será firmada por el o los interesados y protocolizada por el Notario o Juez.

El fedatario extenderá el testimonio o testimonios que le soliciten en la que insertará total o parcialmente el contenido del expediente y girará oficio al Oficial del Registro Público de la Propiedad de su jurisdicción para que proceda a su inscripción, quien anotará los datos respectivos

en el propio testimonio para resguardo del propio interesado.

El testimonio registrado mientras no exista sentencia ejecutoriada que lo nulifique, hará las veces de un título de propiedad para todos los efectos legales.

**Artículo 13.** El Oficial del Registro Público de la Propiedad deberá inscribir el testimonio de la escritura notarial a que se refiere el artículo inmediato anterior de la presente ley; asimismo, remitirá copia de la inscripción al Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, para los efectos legales correspondientes.

**Artículo 14.** Una vez inscrita la escritura notarial en el Registro Público de la Propiedad, quien crea tener algún derecho sobre el predio correspondiente, podrá acudir ante el Juez competente a demandar lo que a su derecho convenga, dentro de los cinco años siguientes a dicha inscripción.

**Artículo 15.** Para el pago de los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se aplicará la cuota prevista en el artículo 51, fracción V, de la Ley de Hacienda del Estado de Sinaloa, que dispone el pago de tres salarios mínimos, por este concepto.

**Artículo 16.** Se celebrarán convenios de colaboración y coordinación con los organismos colegiados de Notarios Públicos, legalmente constituidos en la entidad, para efectos de la fijación de honorarios especiales generados por la tramitación del procedimiento administrativo establecido en este ordenamiento, los que en ningún caso serán superiores al 50% del arancel contenido en el Artículo 194 de la Ley del Notariado del Estado de Sinaloa ni inferiores a 15.30 salarios mínimos de la zona geográfica.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** La presente ley entrará en vigor tres días después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

**ARTÍCULO SEGUNDO.** La prescripción del derecho de los terceros interesados a que se refiere el artículo 14 de esta ley, no se interrumpirá ni se suspenderá, pues el plazo para la misma seguirá corriendo hasta su conclusión, tanto respecto de los procedimientos ya concluidos como de aquellos que se encontraren en trámite.

**ARTÍCULO TERCERO.** En la aplicación de esta ley, coadyuvarán permanentemente la Secretaría General de Gobierno, la Secretaría de Administración y Finanzas, la Secretaría de Planeación y Desarrollo, la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca, el Registro Público de la Propiedad y el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

**ARTÍCULO CUARTO.** Son aplicables de manera supletoria las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Estado, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, así como otras disposiciones afines, reguladoras de la propiedad y de la posesión en la entidad.

Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los treinta días del mes de marzo del dos mil.

**C. POLICARPO INFANTE FIERRO  
DIPUTADO PRESIDENTE**

**C. MA. DEL CARMEN ARIAS RODRÍGUEZ  
DIPUTADA SECRETARIA**

**C. RICARDO JAVIER CASAS LÓPEZ  
DIPUTADO SECRETARIO**

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los cuatro días del mes de Abril de dos mil.

El Gobernador Constitucional del Estado.  
**Juan S. Millán Lizarraga.**

El Secretario General de Gobierno  
**Gonzalo M. Armienta Calderón.**

El Secretario de Agricultura, Ganadería y Pesca.  
**Jesús Vega Acuña.**

El Secretario de Administración y Finanzas  
**Oscar J. Lara Aréchiga.**

El Secretario de Planeación y Desarrollo  
**Jesús Aguilar Padilla.**